

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

Č. SMLOUVY NÁJEMCE: 017043/2017/00

kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě vzájemného konsenzu a za následujících podmínek tyto smluvní strany:

### **Vysoké učení technické v Brně**

Středoevropský technologický institut  
Purkyňova 123  
612 00 Brno  
IČ: 00216305  
DIČ: CZ00216305  
Bankovní spojení: účet č. 107 – 2917830267/0100

Zastoupené: prof. Ing. Radimírem Vrbou, CSc., ředitelem Středoevropského technologického institutu na straně jedné a dále v textu pouze jako „**pronajímatel**“

a

### **DJ food s.r.o.**

Sídlem: Okružní 884/9b  
638 00 Brno  
IČ: 045 24 641  
V obchodním rejstříku vedeném krajským soudem v Brně zapsaná v oddílu C, vložka 90400  
Nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty -  
Zastoupena: Davidem Hledíkem, jednatelem společnosti  
Č. účtu: 272631922/0300

na straně druhé a dále v textu pouze jako „**nájemce**“

### **I.**

Pronajímatel tímto výslovně a bezvýhradně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy v areálu VUT v Brně, na adrese Purkyňova č. o. 123; č. p. 656, 612 00 Brno.

### **II.**

#### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále také jen „smlouva“) přenechává níže specifikované nebytové prostory-místnosti v budově „S“:

S1.04a; S1.04b; S1.04c; S1.05a; S1.05b; S1.05c; S1.05d; S1.05e; S1.05f; S1.05g; S1.05h; S1.05i;  
vymezené v příloze č. 1 – plánec (dále jen „Předmět nájmu“) do úplného užívání nájemci a nájemce je do svého nájmu přijímá.

1. Detailní plánec a specifikace Předmětu nájmu dle tohoto článku smlouvy tvoří součást a přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce je seznámen se stavem prostor sloužících k předmětnému nájmu.

### III.

#### Účel nájmu a údaj o předmětu podnikání (činnosti)

3. Účelem nájmu shora uvedeného Předmětu nájmu sloužícího k podnikání je jeho využívání nájemcem výlučně k níže uvedené činnosti:
  - hostinská činnost, spočívající zejména v provozování samoobslužné jídelny v pronajatých prostorách, ale dále i zajišťování cateringu, rautů, roznášky jídel v areálu a dalších akcí po dohodě s pronajímatelem, který tyto akce schválí předem.
  - Nájemce bude provozovat nabídku snídaní, obědů, kávy a čerstvého pečiva na cestu domů v otevírací době od 7 do 15 hodin v pracovní dny. Při skladbě menu bude využíváno sezónních potravin, např. chřest, dýně, zvěřina, atd.
  - Nájemce v případě potřeby provede zajišťování rautů, roznášky občerstvení po areálu
  - Nájemce se zavazuje provozovat následující schéma obědového menu:
    - Polévka dle denní nabídky
    - Menu 1-tradiční česká a slovenská kuchyně
    - Menu 2-moderní česká a slovenská kuchyně
    - Menu 3-sladké jídlo nebo vegetariánská kuchyně
    - Menu fitness-obědové saláty, risotto
    - Menu grill-minutková a rybí kuchyně
4. Ve shora uvedené souvislosti nájemce rovněž výslovně a bezvýhradně prohlašuje, že předmětem jeho podnikání je mimo jiné i shora uvedená činnost, jinak odpovídá pronajímateli za škodu v souvislosti s nepravdivostí jeho prohlášení vzniklou.
5. Kopie příslušného živnostenského oprávnění anebo jiného podnikatelského oprávnění (výpis z OR) anebo jiného oprávnění k provozování (výkonu) shora uvedené činnosti (uvedených činností) nájemce je součástí a přílohou č. 2 této smlouvy.
6. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že mu nejsou známy důvody, pro které by během celé doby trvání nájmu nemohl být předmět nájmu užíván ke shora stanovenému účelu. Pronajímatel dále prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoli druhu, které by zabránily provozování shora uvedené činnosti a že ani v budoucnu úmyslně neučiní ničeho, čím by nájemci vytvářel překážky řádného a plnohodnotného užívání předmětu nájmu, pokud nájemce bude řádně dodržovat tuto smlouvu a povinnosti, které pro něho jako nájemce plynou ze zákona nebo této smlouvy.

#### IV.

##### Doba trvání nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 15.8.2016 s tříměsíční výpovědní lhůtou.

#### V.

##### Nájemné

1. Nájemce se za užívání Předmětu nájmu zavazuje pronajímateli hradit nájemné ve výši 1500 Kč za m<sup>2</sup> a rok, celkem za 280 m<sup>2</sup>, viz plánek; splatné vždy měsíčně a to částkou

35 000,- Kč bez DPH,

Tj. částka 42 350,- Kč s DPH 21 %

Z toho DPH 21 % činí částku dále v bodě 7350,-Kč.

2. V případě, že nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty, je pronajímatel oprávněn k nájemnému připočíst **daň z přidané hodnoty** v zákonné výši a je oprávněn na nájemné v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, nájemci vystavit daňový doklad – fakturu, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění se v takovém případě považuje první kalendářní den v měsíci, nebo den vystavení daňového dokladu – faktury v měsíci, ve kterém nájem trval.
3. V případě, že nájemce není plátcem daně z přidané hodnoty, je pronajímatel na nájemné oprávněn nájemci v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, a dalšími navazujícími obecně závaznými právními předpisy, vystavit fakturu. V případě dle předchozí věty je pak nájemné dle tohoto článku smlouvy osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
4. Pronajímatel a nájemce výslovně ujednávají, že nájemné je splatné **měsíčně** na bankovní účet pronajímatele.
5. Pronajímatel a nájemce rovněž výslovně ujednávají, že splatnost faktury nebo daňového dokladu – faktury bude 14 (slovy: čtrnáct). dní ode dne jejího vystavení. Pronajímatel se zavazuje, že faktura nebo daňový doklad – faktura bude vždy vystavena a nájemci předána nebo odeslána s takovým předstihem, aby byl nájemce schopen nájemné včas uhradit.

#### VI.

##### Plnění a služby poskytované v souvislosti s nájmem

1. Součástí shora ujednaného nájemného nejsou úhrady za teplo, elektrickou energii, vodné a stočné a další plnění obdobné povahy (dále v textu pouze jako „**plnění**“).
2. Plnění, které je pronajímatel na základě dohody smluvních stran povinen nájemci poskytovat, tj. pro účely této smlouvy:
  1. teplo
  2. elektrickou energii
  3. vodné
  4. stočné
3. Na úhrady za plnění je pronajímatel oprávněn nájemci v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění vystavit daňový doklad – fakturu, přičemž dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den zjištění přeúčtované částky při přeúčtování plnění, a to vždy za každý kalendářní měsíc, ve kterém nájem trval. Fakturu nájemce uhradí do 14 dnů od jejího obdržení na účet pronajímatele.

4. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že ceny, za které pronajímatel nakupuje plnění od jejich (prvotních) dodavatelů, podléhají změnám (navýšení) nezávisle na vůli pronajímatele a zavazuje se, že navýšení cen plnění, které mu pronajímatel oznámí formou doručení nového výpočtového listu, bude respektovat a bude hradit cenu plnění v takto změněné výši.
5. Součástí ujednaného nájemného rovněž nejsou úhrady za další **služby**, které v souvislosti s nájmem pronajímatel poskytuje nájemci. Pronajímatel nájemci v souvislosti s nájmem poskytuje tyto další služby:
- Úklid a údržba společných venkovních prostor areálu vždy po konkrétní jednoznačné dohodě.  
Úklid v pronajatých prostorách viz plánůk, provádí nájemce sám na vlastní náklady.
6. Další služby se nájemce zavazuje pronajímateli hradit na základě jejich vyúčtování vedle nájemného po vzájemné dohodě. Na úhradu těchto dalších služeb je pronajímatel oprávněn nájemci v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, vystavit daňový doklad – fakturu, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění se v takovém případě považuje první kalendářní den v měsíci, nebo den vystavení daňového dokladu – faktury v měsíci, ve kterém nájem trval.
7. Pronajímatel a nájemce bezvýhradně ujednávají, že nájemné a ceny dalších služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem je pronajímatel oprávněn každoročně ke dni 1. února zvyšovat podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Toto navýšení se nájemce zavazuje respektovat.
8. Pronajímatel a nájemce dále bezvýhradně ujednávají, že pronajímatel je oprávněn na nájemné (viz. článek V. této smlouvy), plnění a další služby poskytované v souvislosti s nájmem vystavit jeden společný platební doklad nebo více platebních dokladů.
9. Výpočtový list, který obsahuje detailní specifikaci plnění, dalších služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem a jejich cen ke dni uzavření této smlouvy tvoří součást a **přílohu č. 3** této smlouvy. Nájemce s částkami uvedenými ve výpočtovém listu dle předchozí věty vyslovuje svůj souhlas.
10. Pronajímatel a nájemce rovněž výslovně ujednávají, že splatnost jakéhokoli daňového dokladu – faktury dle tohoto článku smlouvy bude 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího vystavení. Pronajímatel se zavazuje, že jakýkoli daňový doklad – faktura dle tohoto článku smlouvy bude vždy vystavena a nájemci v souladu s touto smlouvou doručena s takovým předstihem, aby byl nájemce schopen plnění anebo služby (službu) řádně a včas uhradit.

## VII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel a nájemce bezvýhradně ujednávají, že:
- a) nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výlučně v souladu s jeho stavebním určením a k účelu uvedenému v této smlouvě;
  - b) nájemce je oprávněn užívat i společné prostory budovy, v níž se touto smlouvou pronajaté prostory nacházejí, to však pouze v rozsahu nezbytném pro to, aby byl po dobu trvání nájmu
  - c) zajištěn řádný výkon práv nájemce dle této smlouvy;
  - d) pronajímatel je kdykoli oprávněn požadovat vstup do Předmětu nájmu za účelem prohlídky na místě samém, zda jej nájemce užívá řádným způsobem a výlučně k účelu ujednanému v této smlouvě, a nájemce je povinen mu na jeho žádost vstup za účelem provedení kontroly umožnit. Termín prohlídky Předmětu nájmu pronajímatel nájemci oznámí s dostatečným časovým
  - e) předstihem, nejméně však 5 (slovy: pět) dní předem;
  - f) nájemce je povinen a zavazuje se na svůj náklad efektivně zajistit zejména zabezpečení Předmětu nájmu proti vloupání nebo poškození;

- g) nájemce je oprávněn provádět změny v Předmětu nájmu včetně změn vnitřního vybavení, které je ve vlastnictví pronajímatele, pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
- h) nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn ve společných prostorách budovy, v níž se Předmět nájmu nachází, ani nikde na budově či v jejích blízkosti umístit jakékoliv reklamní a/nebo informační zařízení;
- i) nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila, ohrožovala nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, ve které se nachází Předmět nájmu;
- j) nájemce se zavazuje na vlastní náklad provádět kontrolu včetně zajištění revizí a kontrol u vyhrazených technických zařízení dle zvláštních obecně závazných předpisů a interních předpisů pronajímatele. Bezpečnost a údržba tvoří součást a **přílohu č. 4** této smlouvy;
- k) nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly u jeho osoby (např. změna názvu, osoby svého zástupce, statutárního orgánu, sídla, adresy pro doručování) a/nebo na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle;
- l) nájemce je povinen do 5-ti (slovy: pěti) dní od okamžiku, kdy bude mít ve své moci klíč(e) anebo jiné zařízení, kterými je Předmět nájmu dle této smlouvy uzamykatelný, na příslušné správě budov proti podpisu uložit (odevzdat) nejméně 1ks každého klíče a/nebo jiného zařízení od Předmětu nájmu, to za účelem provádění kontrol bezpečnosti (zabezpečení) a zejména pro případ havárií či požárů. Nepředá-li nájemce 1ks každého klíče a/nebo zařízení tak, jak ujednáno, tímto souhlasí s tím, aby v případě nutnosti, zejména v případě havárie či požáru, byl Předmět nájmu otevřen násilně, pro tento případ se rovněž zavazuje pronajímateli nahradit veškerou škodu mu v dané souvislosti vzniklou;
- m) po skončení nájmu je nájemce povinen a zavazuje se Předmět nájmu předat pronajímateli vyklizený a nejméně ve stavu, v jakém jej převzal od pronajímatele k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, to včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a nejpozději v den ukončení nájmu;
- n) nájemce se zavazuje, že bude řádně a včas přebírat veškeré mu doručované písemnosti od pronajímatele, to i ty doručované mu pronajímatelem dle článku IX. odst. 2. a 3.
- o) nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit jím oprávněně uplatněnou smluvní pokutu podle článku XV;
- p) nájemce se v případě, že bude na jím složenou jistotu pronajímatelem započtena jakákoli peněžitá pohledávka pronajímatele, zavazuje jistotu do 14-ti (slovy: čtrnácti) dní opět doplnit do touto smlouvou ujednané a požadované výše;
- q) nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele Předmět nájmu přenechat do podnájmu;
- r) nájemce je povinen hradit nájemné, plnění a služby poskytované v souvislosti s nájmem dle této smlouvy, shora ujednaným způsobem a ve shora ujednané výši;
- s) nájemce se zavazuje přijímat stravenky, které využívají zaměstnanci STI.

## VIII.

### Skončení nájmu

1. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna tuto nájemní smlouvu (nájem) vypovědět z jakéhokoli důvodu nebo i bez udání důvodu, vždy však prokazatelně písemně (doporučeným dopisem).
2. Výpovědní lhůta je **3 (slovy: tři) měsíce** a počíná běžet od 1. (slovy: prvního) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Pronajímatel a nájemce pak výslovně a bezvýhradně ujednávají pro případ, že si smluvní strana, které je (bude) výpověď doručována, tuto nepřevzme, že výpovědní lhůta počíná běžet od 1. (slovy: prvního) dne kalendářního měsíce následujícího měsíci, ve kterém byla výpověď doručena ve smyslu následujícího článku smlouvy.

3. Nájemce je za jakýchkoli okolností povinen a zavazuje se mít ke dni skončení nájmu dle této smlouvy z Předmětu nájmu dle ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy vyklizeny všechny movité věci a/nebo jakékoli další hodnoty ve svém vlastnictví a/nebo oprávněném užívání (dále v textu pouze jako „věci“), jinak se dopouští porušení této smlouvy. V případě, že nájemce věci nevyklidí a/nebo na vlastní náklad nezajistí jejich vyklizení ve lhůtě 7-mi (slovy: sedmi) dní ode dne skončení nájmu dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn na náklad nájemce věci přemístit na jím zvolené místo, kde budou věci na náklad nájemce uloženy (skladovány) do doby jejich vyzvednutí nájemcem. S postupem pronajímatele dle předchozí věty nájemce projevuje svůj výslovný a bezvýhradný souhlas.
4. Na úhradu skladného dle předchozího odstavce je pronajímatel oprávněn použít jistotu dle článku XIII. této smlouvy. S postupem pronajímatele dle předchozí věty nájemce projevuje svůj výslovný a bezvýhradný souhlas.
5. V případě, že se nájemce stane nekontaktním, zejména nepřebírá doručované písemnosti, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Pronajímatel je rovněž oprávněn od smlouvy odstoupit, jestliže je nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhradou za plnění nebo další služby, které jsou poskytovány v souvislosti s nájmem, po dobu delší než 1 (slovy: jeden) měsíc. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně, je účinné od okamžiku jeho doručení nájemci a smlouva se ruší ke dni jeho doručení nájemci (k tomu rovněž viz. článek IX. této smlouvy).
6. Nájem dle této smlouvy může být rovněž předčasně ukončen i písemnou dohodou smluvních stran.

## IX.

### Doručování písemností

1. Pronajímatel i nájemce se zavazují doručovat si vzájemně písemnosti vždy na adresu sídla (místa podnikání) uvedenou shora nebo oznámenou nájemcem dle článku VII. písm. i) smlouvy, která je pro účely této smlouvy rovněž adresou pro doručování, není-li shora výslovně uvedeno jinak. Jakákoli změna adresy pro doručování nájemce vyvolává vůči pronajímateli účinky od okamžiku, kdy je s ní pronajímatel písemně (doporučeným dopisem) obeznámen. Pronajímatel a nájemce výslovně a bezvýhradně ujednávají pro případ, že si smluvní strana, které je (bude) doručována jakákoli písemnost, zejména výpověď, daňový doklad – faktura nebo odstoupení od smlouvy, tuto nepřevzme, že se má za to, že písemnost je doručena 3. (slovy: třetí) den následující po dni, v němž byla předána k poštovní přepravě.
2. Smluvní strany ujednávají, že kromě výše dohodnutých způsobů doručování je pronajímatel oprávněn doručovat daňové doklady – faktury dle článku V. a VI. této smlouvy rovněž tak, že daňový doklad – fakturu dle článku V. anebo VI. této smlouvy nejpozději 2. (slovy: druhý) pracovní den následující po dni jeho vystavení uloží na tomto dohodnutém místě:

v kanceláři podatelny CEITEC, na adrese Purkyňova 123, 612 00 Brno; budova „S“ - kancelář 1.19.

Den uložení daňového dokladu – faktury dle předchozí věty je pronajímatel povinen skrze k tomu pověřeného pracovníka zaznamenat v (knize došlé pošty) a tento den se pro účely této smlouvy považuje za den odeslání uvedeného daňového dokladu – faktury nájemci.

3. Na místě uložení dle odst. 2. je nájemce povinen a touto smlouvou se zavazuje uvedený daňový doklad – fakturu převzít do 3 (slovy: tří) dní následujících po dni jeho uložení a tuto skutečnost potvrdit svým podpisem nebo podpisem osoby oprávněné za něj jednat a případně rovněž otiskem razítka v (knize došlé pošty). Den potvrzení převzetí daňového dokladu – faktury nájemcem, za jakýchkoli okolností však nejpozději 3. (slovy: třetí) den následující po dni uložení daňového dokladu – faktury způsobem dohodnutým v předchozím odstavci, se pro účely této smlouvy rovněž považuje za den doručení daňového dokladu – faktury nájemci.

## X.



### **Pojištění předmětu nájmu**

1. Nájemce se touto smlouvou zavazuje shora uvedenou činnost provozovanou v Předmětu nájmu řádně pojistit proti možným škodám nájemcem způsobeným a rovněž se zavazuje následně platit pravidelné měsíční splátky na pojistné. V případě, že nájemce pojistnou smlouvu neuzavře, odpovídá pronajímateli za škodu v té souvislosti vzniklou v plném rozsahu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že řádně pojistil nemovitost dle ujednání článku I. této smlouvy, ve které se pronajatý nebytový prostor podle ujednání článku II. této smlouvy nachází.

## **XI.**

### **Stavební úpravy (technické zhodnocení Předmětu nájmu)**

1. Stavební úpravy (technické zhodnocení Předmětu nájmu) je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených je nájemce oprávněn po pronajímateli požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel předem písemně zavázal, jinak smluvní strany ujednávají, že nárok nájemce na jejich úhradu vůči pronajímateli nevzniká, nevznikne ani po skončení nájmu dle této smlouvy a nájemce není oprávněn úhradu takových nákladů po pronajímateli požadovat.
2. V případě, že se k jejich úhradě pronajímatel předem písemně zavázal, je nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po skončení nájmu dle této smlouvy a po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání nebytových prostor.
3. Stavební úpravy (technické zhodnocení Předmětu nájmu) odepisuje nájemce, pakliže nebude dohodnuto jinak.
4. Provede-li nájemce jakékoli stavební úpravy na pronajatých nebytových prostorech, je povinen ke dni skončení nájmu Předmět nájmu uvést na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

## **XII.**

### **Opravy, nestavební úpravy a údržba**

1. Nájemce se tímto zavazuje na své náklady provádět veškerou údržbu a/nebo opravy a/nebo nestavební úpravy Předmětu nájmu nejméně v takovém rozsahu, který mu po celou dobu trvání nájmu zajistí minimálně takový stav předmětu nájmu, jaký existoval v době jeho převzetí. Náklady dle předchozí věty jsou pro účely této smlouvy pronajímatelem a nájemcem považovány za náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu. S tím svým níže uvedeným podpisem pronajímatel a nájemce projevují svůj souhlas.
2. Náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu hradí vždy nájemce a nárok na jejich úhradu ze strany pronajímatele nevzniká.
3. Nájemce je bez zbytečného odkladu povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel jako vlastník nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, a umožnit pronajímateli řádné provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Škody vzniklé na Předmětu nájmu zaviněním nájemce hradí nájemce vždy v plné výši.

## **XIII.**

### **Jistota**

1. Nájemce se zavazuje do 30.7.2016 složit zejména k zajištění svých případných závazků z této smlouvy k rukám pronajímatele nebo na jeho bankovní účet částku ve výši 30 000,- Kč jako jistotu pronajímatele. Jestliže nájemce jistotu ve výši a lhůtě dle předchozí věty nesloží, tato smlouva se od počátku ruší. Nájemce je v takovém případě povinen uhradit pronajímateli veškeré vzniklé náklady

2. vyplývající z jeho užívání prostor specifikovaných v čl. II této smlouvy. S tím obě smluvní strany projevují svůj bezvýhradný souhlas.
3. Pronajímatel a nájemce ujednávají, že jistota nebo její část po odečtení případných pohledávek pronajímatele bude nájemci vrácena po skončení nájmu dle této smlouvy.
4. Na shora uvedenou jistotu je pronajímatel kdykoli oprávněn, nikoli však povinen, započíst všechny své případné pohledávky vůči nájemci vzniklé zejména z důvodu porušení této smlouvy (zejména pohledávky z uplatněných smluvních pokut, dlužného nájemného a/nebo dlužných plnění či služeb, které jsou poskytovány v souvislosti s nájmem nebytových prostor) a/nebo z titulu odpovědnosti nájemce za škodu vzniklou na předmětu nájmu a/nebo z jiného důvodu.
5. Pronajímatel a nájemce ujednávají, že pronajímatel je rovněž oprávněn jistotu použít na uhrazení skladného za věci nájemce dle ujednání článku VIII. této smlouvy.
6. Pronajímatel a nájemce ujednávají, že veškeré případné přírůstky z jistoty se stávají vlastnictvím pronajímatele.

#### **XIV.**

##### **Zákaz umístění sídla nájemce v Předmětu nájmu na základě smlouvy**

1. Pronajímatel a nájemce výslovně ujednávají, že tato smlouva není podkladem proto, aby na základě ní nájemce v Předmětu nájmu specifikovaném v ujednání článku I a/nebo II. této smlouvy umístil své sídlo.
2. V případě, že nájemce podnikne jakýkoli krok s cílem umístit a/nebo umístí v Předmětu nájmu specifikovaném v ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy své sídlo na základě této smlouvy, dopouští se porušení této smlouvy.
3. Nájemce je rovněž povinen kdykoli na písemnou výzvu pronajímatele své sídlo umístěné v Předmětu nájmu specifikovaném v ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy odstranit. V případě, že nájemce již umístěné sídlo z Předmětu nájmu specifikovaného v ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy z jakéhokoli důvodu na jeho straně neodstraní ve lhůtě 30-ti (slovy: třiceti) dní ode dne, kdy k tomu bude pronajímatelem písemně vyzván, dopouští se porušení této smlouvy.
4. Pro případ zájmu nájemce o umístění svého sídla v Předmětu nájmu dle ujednání článku I. a/nebo II. této smlouvy pronajímatel a nájemce výslovně ujednávají, že souhlas k takovému jednání je možné učinit výlučně formou samostatného písemného a datovaného dokumentu nazvaného „Souhlas s umístěním sídla“ a podepsaného k tomu oprávněným zástupcem pronajímatele.

#### **XV.**

##### **Smluvní pokuty**

1. V případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného a/nebo plnění poskytovaného v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu a/nebo služby (služeb) poskytované (poskytovaných) v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu, zavazuje se pronajímateli kromě zákonných úroků nebo poplatků z prodlení uhradit rovněž smluvní pokutu v ujednané výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě, že nájemce poruší jakoukoli povinnost dle ujednání článku VII. písm. a) až n) nebo článku X., jedná se o porušení této smlouvy a nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každé jednotlivé porušení této smlouvy.
3. V případě, že nájemce provede stavební úpravy (technické zhodnocení Předmětu nájmu) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo ke dni skončení nájmu Předmět nájmu nájemce



4. na své náklady neuvede do původního stavu (není-li dohodnuto jinak) nebo nájemce bude po pronajímateli požadovat úhradu nákladů na stavební úpravy, na které podle této smlouvy nemá nárok, jedná se o porušení jeho povinností dle této smlouvy a nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení této smlouvy.
5. V případě, že nájemce přenechá Předmět nájmu, který má na základě této smlouvy ve svém užívání, do podnájmu bez předchozího prokazatelného písemného souhlasu pronajímatele, jedná se o porušení této smlouvy a nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 60.000,- Kč (slovy: šedesát tisíc korun českých).
6. V případě porušení povinnosti nájemce dle ujednání článku VIII. nebo XIV. této smlouvy je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení smlouvy.

Na jakoukoli uplatněnou smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn vystavit daňový doklad – fakturu se splatností 14 (slovy: čtrnáct) dní ode dne jejího vystavení, s tím svým níže uvedeným podpisem nájemce projevuje svůj bezvýhradný souhlas.

7. Úhradou jakékoli ze smluvních pokut nejsou dotčeny případné nároky pronajímatele na náhradu škody.
8. Pronajímatel je oprávněn jakoukoli svou peněžitou pohledávku kdykoli započíst na jistotu dle ujednání článku XIII. této smlouvy anebo na pohledávku nájemce na úhradu nákladů vynaložených na stavební úpravy (technické zhodnocení) pronajatého Předmětu nájmu.
9. K zajištění práva pronajímatele na úhradu jakékoli své splatné pohledávky vůči nájemci, nájemce převádí na pronajímatele vlastnické právo ke všem věcem ve svém vlastnictví, které má ke dni, ve kterém se pohledávka stala splatnou, v nebytových prostorech specifikovaných v ujednání článku I. a/nebo II. umístěny. V pochybnostech se má za to, že se jedná o věci ve vlastnictví nájemce. Na základě ujednání dle tohoto odstavce smlouvy je pronajímatel v případě dluhu nájemce vůči jeho osobě oprávněn věci dle tohoto odstavce smlouvy nebo jejich část zpeněžit mimo dražbu a z výtěžku prodeje se uspokojit. Ustanovení věty předchozí nelze užít, jestliže na výzvu pronajímatele nájemce ve lhůtě 5-ti (slovy: pěti) dní uhradí všechny své závazky (včetně smluvních pokut) vůči pronajímateli. S tím obě smluvní strany projevují svůj bezvýhradný souhlas a dané ujednání považují za naprosto v souladu s dobrými mravy.

## **XVI.**

### **Ustanovení společná a závěrečná**

1. Předmětu nájmu pronajatý na základě této smlouvy pronajímatel nájemci vždy předává a v případě skončení nájmu je od nájemce vždy zpět přebírá na základě předávacího protokolu.
2. Žádná smluvní strana neprozradí žádné osobě, ani nepoužije nebo nevyužije pro jakýkoli účel žádné informace, jež získá nebo již získala při realizaci této smlouvy o druhé straně, pokud by tímto druhé smluvní straně měla nebo mohla vzniknout jakákoli újma na majetku nebo dobrém jméně. Obě strany této smlouvy jsou rovněž povinny zachovávat mlčenlivost také o všech skutečnostech, jejichž vyjádření třetí osobě by mohlo druhé smluvní straně, popřípadě třetí osobě s touto stranou jednající ve shodě, nebo jejich zaměstnancům, přivodit újmu.
3. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

4. Nevynutitelnost a/nebo neplatnost a/nebo neúčinnost kteréhokoli ujednání této smlouvy neovlivní vynutitelnost a/nebo platnost a/nebo účinnost jejich ostatních ujednání. V případě, že by jakékoli ujednání této smlouvy mělo pozbýt platnosti a/nebo účinnosti, zavazují se tímto smluvní strany zahájit jednání a v co možná nejkratším termínu se dohodnout na přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takovém ujednání této smlouvy, jež platnosti a/nebo účinnosti a/nebo vynutitelnosti pozbyla.
5. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 (slovy: třech) stejnopisech s platností originálu, přičemž nájemce obdrží 1 (slovy: jedno) a pronajímatel 2 (slovy: dvě) vyhotovení.
6. Tuto smlouvu je možno měnit výlučně písemnými, datovanými a číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
7. Smluvní strany tímto prohlašují, že se s obsahem této smlouvy řádně seznámily, že tato smlouva je projevem jejich vážné, svobodné a určité vůle prosté omylu, není uzavřena v tísní a/nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.
8. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

**Přílohy:**

- č. 1 – Plánek a specifikace Předmětu nájmu
- č. 2 – Živnostenské(á) oprávnění nájemce
- č. 3 – Výpočtový list
- č. 4 – Bezpečnost a údržba-zabezpečení revizí je v režii nájemce

V Brně dne 20.5.2016

Podpis  
Otisk razítka

Podpis

**pronajímatel** (Vysoké učení technické v Brně  
zastoupeno prof. Ing. Radimírem Vrbou, CSc.,  
ředitelem Středoevropského technologického  
institutu )

**nájemce** ( DJ food s.r.o., zastoupen jednatelem  
Davidem Hledíkem )